A

JVC Emas Sdn Bhd lwn Premium Elastic Sdn Bhd

B MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — GUAMAN SIVIL NO 22NCvC-16–02 TAHUN 2014
ABU BAKAR KATAR PK
30 APRIL 2018

C *Keterangan — Saksi — Kredibiliti — Plaintif dan defendan memasuki perjanjian bagi pengeluaran pasir daripada sebidang tanah — Defendan menamatkan perjanjian tanpa apa-apa alasan — Saksi plaintif enggan menjawab soalan yang ditanya semasa pemeriksaan balas — Sama ada saksi plaintif kredibel*

D

Kontrak — Penamatan — Kesahan — Plaintif dan defendan memasuki perjanjian bagi pengeluaran pasir daripada sebidang tanah — Defendan menamatkan perjanjian tanpa apa-apa alasan — Sama ada defendan menamatkan perjanjian secara sah — Sama ada plaintif melanggar terma-terma perjanjian khususnya berkaitan akses tanah — Sama ada defendan membuktikan tuntutan balasnya

E

F Plaintif dan defendan telah memasuki 'Sand Mining Agreement' dan 'Project Management Agreement' bertarikh 14 Jun 2012 ('perjanjian tersebut') bagi pengeluaran pasir di atas sebidang tanah yang terletak di daerah Kulim, Kedah Darul Aman ('Lot 1642'). Defendan kemudiannya melalui surat bertarikh 12 Ogos 2013 ('surat penamatan') telah menamatkan perjanjian tersebut tanpa memberi apa-apa alasan. Plaintif telah mengalami kerugian dan memfailkan tuntutan terhadap defendan. Defendan juga telah memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif untuk menuntut gantirugi khas (kerugian berdasarkan penyata kewangan, upah dan gaji, penyewaan jentera, kos pembinaan jalan dan infrastruktur dan pemulangan wang deposit) berjumlah RM1,580,343. Isu-isu yang dibangkitkan adalah: (a) sama ada defendan telah menamatkan perjanjian tersebut secara sah — bagi isu ini, defendan berhujah bahawa plaintif terikat dengan dokumen-dokumen yang diletakkan dalam Bahagian A khasnya mengenai surat penamatan; (b) sama ada plaintif telah melanggar terma-terma perjanjian tersebut khususnya berkaitan akses ke Lot 1642 — defendan berhujah bahawa terdapat terma tersirat berkaitan dengan akses Lot 1642; (c) sama ada saksi plaintif iaitu SP1 merupakan saksi yang kredibel — defendan berhujah bahawa SP1 merupakan saksi yang tidak kredibel kerana enggan menjawab soalan-soalan yang ditanyakan semasa pemeriksaan balas; dan (d) sama ada defendan membuktikan tuntutan balasnya.

G

H

I

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dan menolak tuntutan balas defendan dengan kos:

(1) Mahkamah mendapati bahawa notis penamatan daripada defendan adalah tidak sah kerana tidak memberikan alasan-alasan penamatan. Tambahan pula notis penamatan tersebut tidak mematuhi klausa 8 perjanjian tersebut. Defendan telah memberi notis penamatan kepada plaintif dan berkuatkuasa dengan serta merta (*immediate effect*). Di atas alasan-alasan ini sudah cukup untuk mahkamah membenarkan tuntutan plaintif terhadap defendan (lihat perenggan 18 & 20–22).

(2) Surat peguam plaintif yang terdahulu iaitu Tetuan Tan Ban Cheng & Assoc bertarikh 11 September 2013 sekadar mengesahkan penerimaan surat penamatan yang dihantar oleh defendan. Plaintif sekadar mengakui penerimaan notis dan masih terbuka untuk mempertikaikan notis penamatan kerana ia tidak menyatakan alasan-alasan penamatan (lihat perenggan 23–24).

(3) Mahkamah mendapati tiada terma tersirat seperti yang didakwa oleh defendan. Sekiranya benar plaintif melanggar terma berkaitan akses Lot 1642, defendan boleh menyatakan dalam surat penamatan tersebut dan bukannya menunggu semasa perbicaraan. Dakwaan defendan ini sekadar untuk menafikan hak plaintif menuntut gantirugi akibat penamatan yang tidak sah (lihat perenggan 28).

(4) Mahkamah telah menimbangkan keterangan SP1 secara keseluruhan dan mendapati walaupun ada keterangan yang SP1 enggan jawab namun ia tidak menyebabkan kewibawaan SP1 tercalar dan tidak boleh dipercayai. Mahkamah juga mendapati bahawa keterangan SP1 masih ada yang boleh diterima bagi membantu kes plaintif. Mahkamah seterusnya memutuskan bahawa SP1 merupakan seorang saksi yang kredibel dan diterima keterangannya (lihat perenggan 31–32).

(5) Mahkamah telah memutuskan penamatan perjanjian tersebut tidak sah dan defendan tidak berhak menuntut ganti rugi sebagaimana yang diplidkan dalam tuntutan balasnya termasuk tuntutan pemulangan wang deposit. Mahkamah tidak membenarkan tuntutan kerugian berdasarkan penyata kewangan dan juga tuntutan kerugian upah dan gaji kerana defendan gagal membuktikan tuntutan-tuntutan ini semasa perbicaraan. Mahkamah juga tidak membenarkan tuntutan defendan bagi penyewaan jentera-jentera kerana adalah tidak diperuntukkan di dalam perjanjian tersebut sekiranya berlaku penamatan, plaintif bertanggungan dengan penyewaan jentera-jentera. Defendan juga gagal membuktikan jumlah RM120,000 yang telah dibayar bagi pembinaan jalan dan infrastruktur (lihat perenggan 33–42).

A **[English summary**

The plaintiff and the defendant have entered into a 'Sand Mining Agreement' and 'Project Management Agreement' dated 14 June 2012 ('the agreement') for the production of sand on a piece of land located in Kulim, Kedah Darul Aman ('Lot 1642'). The defendant subsequently by letter dated 12 August 2013 ('termination letter') has terminated the agreement without giving any reason. The plaintiff has suffered losses and filed a claim against the defendant. The defendant has also filed a counterclaim against the plaintiff to claim special damages (losses based on financial statements, wages and salaries, rental of machinery, road and infrastructure construction and refund money) amounting to RM1,580,343. Issues raised are: (a) whether the defendant has terminated the agreement lawfully — for this issue, the defendant argues that the plaintiff is bound by the documents laid down in Part A specially about the letter of termination; (b) whether the plaintiff has violated the terms of the agreement in particular relating to access to Lot 1642 — the defendant argues that there is an implied term relating to the access of Lot 1642; (c) whether the plaintiff's witness, SP1 is a credible witness — the defendant argued that SP1 was an unreliable witness for refusing to answer questions asked during cross-examination; and (d) whether the defendant proved his counterclaim.

Held, allowing the plaintiff's claim and rejected the defendant's counterclaim with costs:

(1) The court found that the notice of termination from the defendant was invalid because it did not provide for the reasons for termination. Furthermore, such notice of termination did not comply with cl 8 of the said agreement. The defendant had given notice of termination to the plaintiff and had immediate effect. For these reasons it was sufficient for the court to allow the plaintiff's claim against the defendant (see paras 18 & 20–22).

(2) The letter of the plaintiff's previous counsel, Messrs Tan Cheng Cheng & Assoc dated 11 September 2013, simply acknowledged the receipt of the termination letter sent by the defendant. The plaintiff simply acknowledged the receipt of the notice and it was still open to dispute the notice of termination as it did not state the reasons for termination (see paras 23–24).

(3) The court found no implied terms as claimed by the defendant. If the plaintiffs were in violation of the terms relating to the access of Lot 1642, the defendant may state in the letter of termination instead of waiting during the trial. The defendant's claim was simply to deny the plaintiff's right to claim damages due to unlawful termination (see para 28).

(4) The court had considered the SP1's evidence as a whole and found that despite the fact that the SP1 was reluctant to reply, it did not cause SP1's

goodwill to be impaired and untrustworthy. The court also found that SP1's evidence was still acceptable to assist the plaintiff's case. The court further ruled that SP1 was a credible witness and accepted his testimony (see paras 31–32).

(5) The court decided that the termination of the agreement was invalid and the defendant was not entitled to claim damages as pleaded in its counterclaim including the refund of the deposit. The court did not allow claims for losses based on the financial statements and also claims for wages and salaries as the defendant had failed to prove these claims during the trial. The court also did not allow the defendant's claim for the leasing of machinery because it was not provided for in the agreement in the event of termination, the plaintiff was liable to the leasing of machinery. The defendant also failed to prove the amount of RM120,000 paid for road construction and infrastructure (see paras 33–42).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kesahan, lihat 3(4) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2018 Reissue) perenggan 7563–7579.

Untuk kes-kes mengenai kredibiliti, lihat 7(2) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 3451–3518.

Kes-kes yang dirujuk

Karthiyayani & Anor v Lee Leong Sin & Anor [1975] 1 MLJ 119; [1974] 1 LNS 61, MP (dirujuk)

Maziah binti Musa v Zainulabadin bin Mat Akhir, Dato' & Ors [2017] MLJU 931; [2017] 1 LNS 915, MT (dirujuk)

Melawangi Sdn Bhd v Lim Kian Hian [2017] MLJU 1090, MR (dirujuk)

Perkayuan OKS No 2 Sdn Bhd v Kelantan State Economic Development Corp [1995] 1 MLJ 401; [1995] 1 CLJ 761, MP (dirujuk)

SPM Membrane Switch Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Selangor [2016] 1 MLJ 464; [2016] 1 CLJ 177, MP (dirujuk)

Mathan M Anandaram (R Nethaji Rayer & Co) bagi pihak plaintif.
Kumarappan Ramasamy (Jeeva Partnership) bagi pihak defendan.

Abu Bakar Katar PK:

MUKADIMAH

[1] Ini merupakan tuntutan plaintif terhadap defendan yang berpunca daripada tindakan defendan menamatkan perjanjian bertarikh 14 Jun 2012 secara tidak sah.

[2] Perbicaraan penuh telah diadakan dan di akhir perbicaraan, mahkamah ini membenarkan tuntutan plaintif di perenggan 24(a) penyata tuntutan dan perenggan (b) yang akan ditaksirkan oleh timbalan pendaftar/penolong kanan pendaftar mahkamah ini. Mahkamah ini turut menolak tuntutan balas oleh defendan dengan kos. Mahkamah ini selanjutnya memerintahkan defendan membayar kos RM10,000 berserta 5% alokatur kepada plaintif.

[3] Defendan yang terkilan dengan keputusan mahkamah ini telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia. Rayuan ini telah didaftarkan sebagai Mahkamah Rayuan, Rayuan Sivil No K-02(NCVC)(W)-2624–12 Tahun 2017.

KES UNTUK PLAINTIF

[4] Pentadbir Tanah Kulim, Kedah Darul Aman telah meluluskan dan mengeluarkan suatu permit mengambil bahan-bahan batu (No PTK/H/12-2010) bagi kerja-kerja mencuci sungai dan seterusnya mengeluarkan pasir sungai dari Sungai Kangar, Mukim Mahang, Daerah Kulim, Kedah Darul Aman ('permit mengambil bahan batu') kepada syarikat yang dikenali Hilman Kuari Sdn Bhd ('Hilman Kuari').

[5] Kemudiannya Tetuan Hilman Kuari telah melantik plaintif (JVC Emas Sdn Bhd) melalui surat kuasa wakil bertarikh 27 Disember 2010 untuk menguruskan kerja-kerja pengeluaran pasir yang dibenarkan melalui permit mengambil bahan-bahan batu.

[6] Plaintif dan defendan memasuki 'SAND MINING AGREEMENT' dan 'PROJECT MANAGEMENT AGREEMENT' bertarikh 14 Jun 2012 ('perjanjian tersebut') bagi pengeluaran pasir di atas tanah yang dikenali sebagai HS(D) 67189, PT No 388 Lot 1642, Sungai Kangar, Mukim Mahang, Daerah Kulim, Kedah Darul Aman.

[7] Defendan telah memulakan kerja-kerja mencuci sungai dan mengeluarkan pasir. Setakat tindakan ini difailkan defendan telah membayar kepada plaintif sejumlah RM100,220.

[8] Defendan melalui surat bertarikh 12 August 2013 telah secara salah menamatkan perjanjian untuk mengeluarkan pasir sebagaimana yang dipersetujui. Plaintif telah mengalami kerugian dan memfailkan tuntutan terhadap defendan.

[9] Defendan juga memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif untuk menuntut gantirugi khas (kerugian berdasarkan penyata kewangan, upah dan gaji, penyewaan jentera, kos pembinaan jalan dan infrastruktur dan

pemulangan wang deposit RM180,000) berjumlah RM1,580,343.

KES UNTUK DEFENDAN

[10] Defendan berpendirian surat bertarikh 12 Ogos 2013 yang dihantar kepada plaintif untuk menamatkan perjanjian bertarikh 14 Jun 2012 merupakan surat penamatan yang sah.

[11] Defendan juga menyatakan plaintif telah melanggar terma-terma perjanjian khasnya atas kegagalan menyediakan jalan akses di Lot 1642 sebelum kerja pengorekan pasir dilakukan oleh defendan.

[12] Defendan menegaskan memandangkan penamatan perjanjian yang sah, plaintif tidak berhak menuntut apa-apa ganti rugi terhadap defendan. Sebaliknya, defendan berhak menuntut gantirugi khas yang diplidkan dalam tuntutan balasnya berjumlah RM1,580,343 daripada plaintif.

ISU-ISU YANG DIBICARAKAN

[13] Mahkamah ini telah menimbangkan penghujahan kedua-dua pihak, beberapa isu telah dibangkitkan untuk pertimbangan mahkamah iaitu:

(a) sama ada defendan telah menamatkan perjanjian tersebut secara sah?

(b) sama ada plaintif telah melanggar terma-terma perjanjian tersebut khususnya berkaitan akses ke Lot 1642;

(c) sama ada saksi plaintif iaitu SP1 (Tang Ah Bee) merupakan saksi yang kredibel; dan

(d) sama ada defendan membuktikan tuntutan balasnya.

Bagi isu (a)

[14] Mahkamah ini berpendapat tuntutan plaintif bertunjangkan kepada isu (a) ini iaitu sama ada perjanjian bertarikh 14 Jun 2012 ditamatkan oleh defendan secara sah ataupun sebaliknya.

[15] Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan penamatan perjanjian tersebut tidak sah atas alasan ianya dibuat secara sebelah pihak (*unilaterally*) tanpa apa-apa alasan atau perbincangan dilakukan antara plaintif dan defendan.

[16] Sebaliknya peguam defendan yang terpelajar secara panjang lebar menghujahkan penamatan yang dilakukan oleh defendan secara sah. Di samping itu, dihujahkan plaintif melalui surat-suratnya mengakui penamatan

yang dilakukan secara sah. Dokumen-dokumen yang diletakkan di Bahagian A dihujahkan isi kandungan dipersetujui. Mahkamah ini dirujuk kes *Melawangi Sdn Bhd v Lim Kian Hian* [2017] MLJU 1090 sebagai nas sandarannya bagi isu dokumen yang diletakkan di Bahagian A.

[17] Mahkamah ini berpendapat eloklah dirujuk notis penamatan yang diberikan oleh defendan melalui suratnya bertarikh 12 Ogos 2013 yang menyatakan:

> We hereby write to terminate the Sand Mining Agreement ('the Agreement') entered into between JVC Emas Sdn Bhd and PESB on 22 June 2012 with immediate effect.

[18] Mahkamah ini berpendapat notis penamatan tidak menyatakan alasan-alasan penamatan perjanjian tersebut. Semasa perbicaraan barulah ditimbulkan alasan penamatan kerana dikatakan plaintif gagal mematuhi terma memberikan akses kepada Lot 1462. Mahkamah ini merujuk kes *SPM Membrane Switch Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Selangor* [2016] 1 MLJ 464; [2016] 1 CLJ 177 ada menyentuh keperluan memberikan alasan dalam notis penamatan seperti berikut:

> (1) A notice of termination would not necessarily be bad in law in all cases if reasons are not provided in it, thereby causing the recipient of the notice to have reasonable doubt as to why they were terminated and what they are required to do, in order to remain compliant to the contract. Nonetheless, there are certain circumstances in which, as a matter of construction of contract, the recipient of the notice is entitled to have the reasons for termination communicated to it by the terminating/non-defaulting party where the contract provides for a 'grace period' in which the defaulting party is entitled to remedy its allegedly defective performance to the satisfaction of the non-defaulting party. This is clearly because a party that is afforded the opportunity to remedy deficiencies in performance cannot do so unless it has notice of the deficiencies, either actual or constructive (paras 19 & 20).
>
> (2) It is trite law that there is a need for a valid reason to terminate, and that reason must have existed at the time of termination, even if the wrong reason was given at that time. At common law, that usually means repudiatory breach, or breach of condition, or that there is a particular circumstance which gives rise to a contractual right to terminate. However, there appears to be no need for termination, where it happens by notice, to include particularised reasons as a matter of general common law, unless there are circumstances that give rise to a duty to do so, as in the case of a statutory duty or by the terms of a contract upon proper construction (para 23).

[19] Mahkamah ini turut merujuk kes *Perkayuan OKS No 2 Sdn Bhd v Kelantan State Economic Development Corp* [1995] 1 MLJ 401; [1995] 1 CLJ

761 di mana YAA Hj Lamin bin Hj Mohd Yunus PMR ada menzahirkan berkaitan isu notis penamatan yang perlu dinyatakan butirannya dengan jelas:

> [1] The notice of 26 October was bad in law. By merely parrotting the language of cl 18 of the main agreement, and not giving any facts or particulars, the notice was clearly insufficient and inadequate. The phrase 'various occasions' on which the appellant was alleged to have assigned or transferred its rights to the third parties lacked details as the identity of the third parties to whom the rights were allegedly assigned or transferred had not been properly particularised. As to the allegation that the appellant had made misrepresentation to the Menteri Besar of Kelantan in breach of the main agreement, there was not even the faintest suggestion as to how the misrepresentation came about or what in fact that was being misrepresented. Such a vague notice is no notice.

[20] Berbalik kepada notis penamatan yang dihantar oleh defendan ia langsung tidak menyatakan apakah terma-terma yang dilanggari oleh plaintif. Plaintif tidak mengetahui apakah alasan-alasan yang disandarkan oleh defendan bagi menamatkan perjanjian tersebut. Mahkamah ini merujuk klausa 8 perjanjian tersebut yang memperuntukkan perkara penamatan seperti berikut:

> 8. TERMINATION
>
> This Agreement shall be terminated by either party giving the other three full month's notice of such termination in writing, with the Grantees, where applicable, specifying the dates when they could deliver vacant possession of the said land to the Grantor or the Grantors specifying the dates when vacant possession is required. The delivery of vacant possession shall not prejudiced the rights of action of the Grantor to recover any liablity loss damage in respect of any breach of the Grantees' covenant herein contained.

[21] Mahkamah ini berpendapat notis penamatan tidak sah kerana tidak memberikan alasan-alasan penamatan. Tambahan pula notis penamatan tidak mematuhi peruntukan klausa 8 perjanjian tersebut. Defendan telah memberi notis penamatan kepada plaintif dan berkuat kuasa dengan serta merta (*immediate effect*).

[22] Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, mahkamah ini berpendapat defendan telah menamatkan perjanjian tersebut secara tidak sah. Di atas alasan-alasan ini sudah cukup untuk membenarkan tuntutan plaintif terhadap defendan.

[23] Mahkamah ini menyentuh isu yang dibangkitkan oleh peguam defendan yang terpelajar yang menyatakan plaintif terikat dengan dokumen-dokumen yang diletakkan dalam Bahagian A khasnya mengenai surat penamatan. Mahkamah ini berpendapat surat peguam plaintif yang terdahulu iaitu Tetuan Tan Ban Cheng & Assoc bertarikh 11 September 2013

sekadar mengesahkan penerimaan surat penamatan yang dihantar oleh defendan. Mahkamah ini merujuk perenggan 2 surat berkenaan yang menyatakan:

> We have been instructed by our clients to, and we hereby do, inform you JVC Emas Sdn Bhd has accepted the letter of termination pending the settlement of several problems.

[24] Mahkamah ini berpendapat plaintif sekadar mengakui penerimaan notis dan masih terbuka untuk mempertikaikan notis penamatan kerana tidak menyatakan alasan-alasan penamatan sebagaimana yang dihuraikan sebelum ini.

Bagi isu (b)

[25] Pihak defendan berpendirian penamatan perjanjian tersebut berdasarkan kegagalan pihak pliantif memberikan akses kepada Lot 1642 bagi membolehkan defendan melakukan kerja-kerja perlombongan pasir.

[26] Mahkamah ini menimbangkan keterangan Tan Ah Bee @ Tang Ah Bee dalam soalan 32 pernyataan saksi (P16) berkaitan isu ini:

> S32: Apakah pendirian Plaintif pada hari ini?
>
> J32: Plaintif sekali lagi menegaskan bahawa perjanjian tersebut memberikan Defendan melaksanakan kerja-kerja mengeluarkan pasir daripada atau ke atas lot tanah tersebut. Plaintif juga menegaskan disini bahawa semua urusan-urusan di antara Plaintif dan Defendan adalah tertakluk kepada perjanjian/kontrak tersebut yang telah ditandatangani di antara Plaintif dan Defendan. Plaintif menafikan wujudnya sebarang perjanjian lisan atau perjanjian tersirat bahawa Plaintif akan membersihkan jalan akses kepada Lot 1642 bagi membolehkan kenderaan Defendan mengumpul pasir yang digali ... Plaintif menegaskan bahawa tidak ada sebarang kewajipan yang diletakkan pada Plaintif berdasarkan kontrak/perjanjian tersebut yang mewajibkan Plaintif memastikan jalan yang membawa kepada Plot 1642 dibersihkan. Tambahan lagi Plaintif juga menegaskan bahawa pada setiap masa yang material, jalan yang membawa kepada plot 1642 memang dalam keadaan bersih dan perkara ini telah pun disahkan oleh Defendan melalui beberapa lawatan diantara wakil-wakil Plaintif dan Defendan sebelum perjanjian/kontrak tersebut ditanda tangani oleh Plaintif dan Defendan.

[27] Sebaliknya defendan dalam keterangannya menyatakan:

> S24: Mengapakah Defendan tidak perlu membayar kepada Plaintif wang berjumlah RM1,419,780?

J: ... Terdapat satu perjanjian tersirat antara Plaintif dan Defendan di mana Plaintif telah bersetuju untuk mendapat kebenaran pengambilan tanah dari kerajaan negeri Kedah dan membersihkan kawasan tanah yang menuju ke Lot 1642 akan tetapi mereka gagal berbuat demikian.

[28] Mahkamah ini telah menimbangkan keterangan ini dan berpendapat untuk menerima keterangan plaintif. Mahkamah ini berpendapat tiada terma tersirat seperti yang didakwa oleh defendan. Sekiranya benar plaintif melanggar terma berkaitan akses Lot 1642, defendan boleh menyatakan dalam surat penamatannya bertarikh 12 Ogos 2013 dan bukannya menunggu semasa perbicaraan. Mahkamah ini berpendapat dakwaan defendan ini sekadar untuk menafikan hak plaintif menuntut gantirugi akibat penamatan yang tidak sah. Mahkamah ini turut menimbangkan fakta defendan telah melawat kawasan tapak perlombongan sebelum perjanjian ditandatangani. Sekiranya benar dakwaan defendan tiada akses ke Lot 1642, defendan sepatutnya membangkitkan perkara ini kepada plaintif sebelum perjanjian tersebut ditandatangani. Mahkamah ini turut menimbangkan keterangan Alan Chin Chia Loon (P24) yang menyatakan:

S3: Adakah Defendan telah melawat kawasan tapak untuk pemeriksaan sebelum memasuki perjanjian dengan JVC Emas Sdn Bhd?

J3: Ya Defendan ada melawat kawasan tapak perlombongan pasir sebelum memasuki perjanjian.

[29] Mahkamah ini berpendapat defendan gagal membuktikan adanya terma tersirat berkaitan akses ke Lot 1642 sebagaimana yang didakwa oleh defendan.

Bagi isu (c)

[30] Peguam defendan yang terpelajar menghujahkan saksi plaintif iaitu SP1 (Tang Ah Bee) merupakan saksi yang tidak *credible* kerana enggan menjawab soalan-soalan yang ditanyakan semasa pemeriksaan balas. Peguam defendan yang terpelajar telah membawa perhatian mahkamah ini kepada keterangan saksi ini secara terperinci dalam penghujahan bertulisnya di ms 5–7.

[31] Mahkamah ini telah menimbangkan keterangan SP1 secara keseluruhannya dan berpendapat walaupun ada keterangan SP1 enggan menjawab ia tidak menyebabkan kewibawaan SP1 tercalar dan tidak boleh dipercayai. Mahkamah ini berpendapat keterangan SP1 masih ada yang boleh diterima bagi membantu kes plaintif. Mahkamah ini merujuk kes *Karthiyayani & Anor v Lee Leong Sin & Anor* [1975] 1 MLJ 119; [1974] 1 LNS 61 ada menyentuh saksi sebagaimana berikut:

A witness is normally to be considered independent unless he springs from sources which are likely to be tainted. If there are circumstances tending to affect his impartiality, such circumstances will have to be taken into account and the court will have to come to a decision having regard to such circumstances. The court must examine the evidence given by such witness very carefully and scrutinise all the infirmities in that evidence before deciding to act upon it.

[32] Mahkamah ini berpendapat SP1 seorang saksi yang kredibel dan diterima keterangannya.

Bagi isu (d)

[33] Mahkamah ini telah memutuskan penamatan perjanjian tersebut tidak sah dan defendan tidak berhak menuntut ganti rugi sebagaimana yang diplidkan dalam tuntutan balasnya. Mahkamah ini akan menyentuh gantirugi bagi tuntutan balas sekiranya dibuktikan plaintif bertanggungan kepada defendan. Defendan dalam penyata pembelaannya di perenggan 29 ada menuntut gantirugi khas berjumlah RM1,580,343.

Kerugian berdasarkan penyata kewangan yang telah diaudit berjumlah RM507,543

[34] Defendan semasa perbicaraan telah mengemukakan laporan penyata kewangan yang diaudit berakhir bagi 11 November 2011–31 Disember 2012 yang menunjukkan defendan mengalami kerugian berjumlah RM507,543. Mahkamah ini berpendapat defendan tidak boleh bergantung semata-mata jumlah yang kononnya dialami oleh defendan akibat dikatakan plaintif telah melanggar terma-terma perjanjian tersebut. Defendan tidak memanggil juruaudit yang menyediakan laporan kewangan dengan mengemukakan buku akaun dan dokumen lainnya bagi menyokong jumlah kerugian yang dialami oleh defendan. Mahkamah ini merujuk kes *Maziah binti Musa v Zainulabadin bin Mat Akhir, Dato' & Ors* [2017] MLJU 931; [2017] 1 LNS 915 di mana YA Khadijah Idris PK ada menzahirkan pandangannya seperti berikut:

[51] In this respect reference is made to *Sony Electronics (M) Sdn Bhd v Direct Interest Sdn Bhd* [2007] 2 MLJ 229 where the court ruled it is incumbent for accounts books or the necessary support documents upon which audited statements of account were based to be produced in order to prove the contents of such report. This is so even if it is the maker of the audited statements of accounts who was called to testify.

[35] Mahkamah ini tidak membenarkan kerugian ini kerana gagal dibuktikan sepanjang perbicaraan.

Upah dan gaji berjumlah RM188,800

[36] Mahkamah ini telah menimbangkan keterangan defendan sepanjang perbicaraan telah mengemukakan baucar bayaran yang dikatakan bayaran kepada pekerja-pekerja (ms 168–203 ikatan dokumen bersama). Mahkamah ini berpendapat defendan sekadar mengemukakan baucar pembayaran kononnya bayaran secara tunai kepada pekerja antaranya yang bernama Norlidawati bt Awang Kechik, Sim Kyong Hing, Yau Ah Fatt, Pang Tak Tet, Zulilmi bin Zainon, Ku Abba dan Boo Lian.

[37] Mahkamah ini berpendapat defendan gagal mengemukakan penyata kewangan bagi menunjukkan defendan ada membayar gaji kepada pekerja-pekerjanya bagi bulan-bulan tertentu sebelum perjanjian tersebut ditamatkan pada 14 Ogos 2013. Tambahan pula kononnya pembayaran gaji secara tunai. Defendan sepatutnya menunjukkan penyata bank defendan bagi menunjukkan wang yang telah dikeluarkan bagi membayar gaji pekerjanya. Mahkamah ini turut meragui baucer bayaran bertarikh 2 September 2013 kepada Sim Kyong Hing dan Yau Ah Fatt (ms 172 ikatan dokumen bersama) masih dibayar RM3,000 dan RM2,000 masing-masing bagi bulan Ogos 2013 walaupun perjanjian tersebut telah ditamatkan.

[38] Mahkamah ini tidak membenarkan tuntutan ini atas alasan defendan gagal membuktikannya semasa perbicaraan.

Penyewaan jentera-jentera berjumlah RM584,000

[39] Defendan turut menuntut penyewaan jentera-jentera yang disewa daripada Foo Yee Machinery Trading berjumlah RM584,000. Mahkamah ini berpendapat mengikut perjanjian tersebut tidak diperuntukkan sekiranya berlaku penamatan, plaintif bertanggungan dengan penyewaan jentera-jentera. Mengikut perjanjian tersebut, defendan yang bertanggungjwab menyediakan jentera-jentera bagi tujuan melombong pasir dan bukannnya plaintif. Mahkamah ini berpendapat tuntutan defendan untuk item ini tidak dibenarkan.

Pembinaan jalan dan infrastruktur berjumlah RM120,000

[40] Defendan turut menuntut RM120,000 untuk kos pembinaan jalan dan infrastruktur. Mahkamah ini berpendapat defendan gagal memperincikan bayaran RM120,00 bagi pembinaan jalan di mana. Defendan tidak memanggil saksi yang menjalankan kerja-kerja pembinaan jalan (sekiranya benar). Defendan juga gagal membuktikan jumlah RM120,000 telah dibayar. Mahkamah ini berpendapat tiada keterangan bilakah ia dibayar dan pembayaran kepada siapa. Mahkamah ini menolak tuntutan defendan bagi

item ini. Mahkamah ini turut meneliti terma-terma perjanjian tersebut iaitu tiada peruntukan plaintif membayar kos ini sekiranya berlaku penamatan perjanjian.

Wang deposit berjumlah RM180,000

[41] Defendan dalam tuntutan balasnya turut menuntut wang deposit berjumlah RM180,000 daripada plaintif. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan terma-terma wang deposit seperti berikut:

> B. The Grantee:
>
> (1) ...
>
> (2) shall pay to the Grantor a road deposit of Ringgit Malaysia Sixty thousand (RM60,000) only and a sales deposit of Ringgit Malaysia One hundred thousand (RM100,000) only both of which shall be refundable upon the termination of this Agreement.

[42] Mahkamah ini berpendapat memandangkan penamatan perjanjian dilakukan oleh defendan secara tidak sah, defendan tidak berhak mendapatkan wang deposit berjumlah RM160,000 (bukannya RM180,000). Mahkamah ini berpendapat defendan berhak mendapatkan wang deposit sekiranya perjanjian tersebut ditamatkan mengikut klausa 8 perjanjian tersebut.

KESIMPULAN

[43] Berdasarkan alasan-alasan yang diperincikan di atas, mahkamah ini membenarkan tuntutan plaintif dengan kos. Mahkamah ini selanjutnya menolak tuntutan balas oleh defendan dengan kos.

Tuntutan plaintif dibenarkan dan tuntutan balas defendan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar